



Walter A. Speidel

Überblick: Auf der Baustelle muss der Baumediator für alle erkenn- und sichtbar sein. Als Baumediator begleite ich u.a. Strangsanierungen im bewohnten Zustand. Damit ich sofort gesehen werde, trage ich auf der Baustelle einen Helm und meine gelbe Schutzweste, auf der in Großbuchstaben „Mediator“ steht. So wissen alle Beteiligten – ob Handwerker, Bauleiter, Bewohner und Nachbarschaft – sofort „Ja, da ist unser Mediator.“ Das macht mich leicht zugänglich.

Keywords: Konflikte in Bau und Planung, Immobilienbereich, Mediation, Kommunikation, Begleitung im Bauprozess, Präsenz auf der Baustelle, Umbau, Stangsanierung.

<https://doi.org/10.33196/pm202302010401>

Der sichtbare Baumediator

Unzählige Erfahrungen lehren, wie Mediation beidseitigen Gewinn bringen kann, wenn – oder noch besser bevor – Konflikte die Zusammenarbeit blockieren, das heisst im Baubereich oft, die Realisierung verzögern. Doch wenn die Situationen schwierig werden, dreht die Konfliktspirale zunehmend, weil Sachverhalte nicht geklärt, Bedürfnisse und Interessen nicht erhellt oder Gerechtigkeitsgefühle verletzt werden. In diesen Situationen denken die Beteiligten oft nicht an die Möglichkeit von Mediation. Darum heisst meine Devise: Mache dich als Mediator sichtbar!

Zum Beispiel Strangsanierung von Wohnimmobilien

Hier geht es um Renovierung am bewohnten Bau. Von den 100 % Bauvolumen entfallen 33 % auf Umbau, Erweiterung oder Abriss und 67 % auf Neubau. Ein besonderes Kapitel in der Baubranche ist der Umbau und die Renovierung respektive Strangsanierung von Wohnimmobilien.

In grosszyklischen Abständen von z. B. 50 Jahren muss ein Mehrfamilienhaus je nach baulichem Zustand saniert werden. Alle Leitungen, Fenster sowie Küche und Nasszellen werden total erneuert. Die Wohnungen zeigen sich anschliessend in einem Neubauzustand. Ebenso wird die Gebäudehülle mitsaniert. Für den institutionellen Anleger gibt es zwei Möglichkeiten: Leerkündigungen aussprechen oder die Arbeiten im bewohnten Zustand

ausführen. Das kann zu Konflikten führen. Die Vermeidung von Konflikten zwischen Bewohnern und Bauunternehmen im Sanierungsbereich bietet somit einerseits hohes wirtschaftliches Potenzial und trägt andererseits dazu bei, ein vertrauensvolles Verhältnis in der Eigentümer- und Mietergemeinschaft zu erhalten.¹

Das Verständnis von Mietern steigern

Bei der Strangsanierung im bewohnten Zustand wird das Urbedürfnis „Wohnen“ der Mieter erheblich verletzt, womit viele Menschen nur schlecht umgehen können. Ein Baumediator kann hier unterstützen.

Als Baumediator gehe ich folgendermaßen vor: In der Mieterversammlung erkläre ich der Mieterschaft, dass ich in meiner Rolle und Position als „Störfilter“ für die beteiligten Menschen da sei. Das wird gut verstanden. Die Mieter kommen mit ihren Anliegen zu mir und ich entscheide, ob es ein Thema ist, das in den Bereich der Bewirtschaftung gehört oder es sich um bauliche Belange handelt.

Bislang wurde jedoch die Wirkung der Baumediation a) im Vorfeld und im Zuge der Konfliktentstehung und b)

¹) Teilauszug APPLICA-THEMA SMGV April 2019 sowie Baublatt vom 13. September 2019, Text Walter A. Speidel, M.A.

zwischen allen von Bautätigkeiten betroffenen Parteien nur in geringem Umfang analysiert. Meine Erfahrung zeigt, dass durch Interviews und Gespräche auf der Baustelle, dass durch die sichtbare Präsenz des Mediators das Verständnis der Mieter für die Tätigkeit der Bauhandwerker gesteigert werden kann.

Auf der anderen Seite geht es darum, dass sich die Bauhandwerker und die Bauleitung mit den Anliegen und Befürchtungen der Mieterschaft befassen. Trotz Vermittlungsbemühungen ist es oft schwierig, einen rücksichtsvollen, höflichen Umgang mit den Mieter:innen in Gang zu bringen. Und doch: Die nachträglichen Rückmeldungen waren jeweils sehr positiv und die Rolle des Mediators wurde verstanden.

Besonders effektiv war die Tätigkeit des Mediators jedoch im Hinblick auf die Überbrückung „interkultureller“ Differenzen zwischen Eigentümern und Mietern.

» Es kam zu keinerlei durch die Baumassnahmen verursachte gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mietpartei.

Das breite Themenspektrum der Baumediation

Die Themen, Streitfälle und Gelegenheiten, die sich mir in der Praxis bieten, um vermittelnd wirken zu können, sind ausgesprochen breit:

- Regelmässige Teilnahme an den Sitzungen der Bauherrschaft und – wenn nötig – Teilnahme an den Unternehmerbausitzungen, enger Kontakt zur Bewirtschaftung.
- Aktives Mitwirken an der ersten Mieterversammlung, Kennenlernen der Mieter:innen, Beantwortung von Fragen, teilweise Übernahme des Leads und Entlastung der mitwirkenden Akteure.
- 15-Minuten-Workshop für die Handwerker: „Wie gehen wir miteinander um?“ ... Kann in Pausen stattfinden oder in den Unternehmen, und wird manchmal als Pflicht im Werkvertrag festgehalten.
- mit den beteiligten Menschen im Dialog sein ... unzählige „Mikro-Mediationen“.
- laufende Mieterinformationen zu bestimmten Massnahmen wie Wasserabstellung, Wohnungszutritt für Handwerker, z. B. beim Fensterersatz – ... immer mit gelbem Flyer mit Hinweis auf die Möglichkeit von Mediation.
- Inklusion von Menschen mit besonderem Bedarf ermöglichen (auf Rollstuhl oder Krankenbett angewiesene).
- Umgang mit dem Ableben von Mieter:innen in der Sanierungsphase.
- unterschiedliche Kulturen.
- unterschiedliche Generationen (junge versus ältere Mieterschaft).
- Umzugsorganisation für die Mieter:innen in deren Ersatzwohnungen.
- Nachbarschaftsthemen, z.B. Regelung des Überbaurechts an der Grundstücksgrenze im Zusammenhang mit neuer Aussendämmung, Dienstbarkeitsverträge für das Grundbuchamt vorbereiten und verfassen.
- Nachbarschaftsthemen wie Baulärm und Unordnung auf der Baustelle.
- Ordnung auf dem Baugerüst kontrollieren und wo nötig rügen, Zusammenarbeit mit der SUVA (Schweizerische Unfallversicherungsanstalt).
- Schadensfälle wie Wassereintritt in die bewohnte Wohnung.
- Beschädigungen durch Handwerker an der Wohnungseinrichtung oder Umzugsschäden am Mobiliar.
- Mieterunfälle infolge ungenügender Sicherheitsmassnahmen auf der Baustelle.
- Umgang mit Mieter:innen, die unter dem Messie-Syndrom leiden.²
- Haustiere – vom Hamster und Schlangen bis zum Riesenaquarium.
- Supervision, z.B. mit dem Bewirtschaftungsteam des Investors zu dessen Rolle in der Sanierungsphase.
- systemische Supervision und Coaching mit der Bauleitung.

2) Eine solche Situation wird eindrücklich geschildert im Schweizer Film: 7 Mulden und eine Leiche.

- Kommunikationsmängel im Gesamtkontext zwischen den Akteuren.

Nicht alle diese Beispiele rufen nach einer Mediation im engeren Sinne, doch es geht immer um eine mediative Intervention. Aus Mietersicht stellen Baumediator:innen eine fundierte Informationsquelle und sachliche Interessensvertretung dar. Als Baumediator sensibilisiere ich Handwerker:innen anlässlich von Workshops für die Anliegen der Mieterschaft und vermittele im Konfliktfall. Die Hauseigentümer profitieren von einem Vertrauensgewinn seitens der Mieterschaft und vermeiden finanzielle Verluste durch Mietausfälle, wenn Verständigung erreicht wird und Lösungen gefunden werden, bei denen die Interessen beider Seiten integriert werden.

Wesentlich für den Erfolg der präventiven Mediation und Baukommunikation sind der frühzeitige Einsatz von Mediation, die Autorisierung zu ganzheitlichem und eigenverantwortlichem Konfliktmanagement sowie die Begleitung über die gesamte Projektzeit hinweg. Für Mediator:innen sind praktische Baufachkompetenz, hohe Empathie und interkulturelle Sensibilität unabdingbar. Unter diesen Voraussetzungen trägt Mediation dazu bei, dass der Zusammenhalt aller Beteiligten in Bauprojekten gestärkt wird.

Mehr Erfolg durch mediative Baukommunikation

Bauherren, die vorab auf eine professionelle Baukommunikation mit unterschiedlichen Beteiligten und Interessengruppen setzen, rücken sich und ihr Vorhaben von Anfang an ins „rechte Licht“.

Mithilfe von geschulten Kommunikationsexpert:innen kommt es auch nachweislich zu weniger Verzögerungen durch Konflikte mit Anwohner:innen und anderen durch das Bauvorhaben unmittelbar Betroffenen. Denn die meisten zeitraubenden Konflikte können durch eine gezielte Kommunikation bereits im Vorfeld vermieden werden. Die fachmännische Begleitung durch gekonnte Unterstützung der Kommunikation durch Mediation während des gesamten Bauprozesses durch Kommunikationsexperten und Baumediatorinnen zahlt sich in vielerlei Hinsicht gleich mehrfach aus. Ein Faktor für das Gelingen ist die Qualität der Dienstleistung. Dieses Tätigkeitsgebiet setzt eine entsprechende Ausbildung und Erfahrung in Mediation sowie Vertrautheit mit dem Kontext der Bau- und Immobilienwirtschaft voraus.

Meine Arbeit als sichtbarer Baumediator hat sich als äusserst effektiv erwiesen, wenn es um die Lösung und

Regelung von Konflikten geht – insbesondere bei Baulärm, Unordnung rund um die Baustelle sowie vielen Mietbeschwerden.

» Auch Supervision, beispielsweise mit der Bauleitung, die im Kontext der vielen Beteiligten stark belastet ist, kann helfen, dass deren wertvolle Arbeit gut gelingt und unterstützt wird.

Meine Arbeit hat allen Beteiligten geholfen, teure Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Gleichzeitig wurde auch Investoren dabei geholfen, kostspielige Verzögerungen bei Bauprojekten zu vermeiden. Letztendlich wurde meine Arbeit auf der Baustelle von allen Beteiligten positiv bewertet – mit tollen Ergebnissen für die Baustellen und beteiligten Menschen gleichermaßen.

Fazit

Um die hier beschriebenen Erfahrungen noch systematisch zu untersuchen, habe ich eine von mir als Baumediator begleitete Strangsanierung beforscht. Für mich war das eine besondere Gelegenheit, noch mehr zu lernen und meine Erfahrungen zu erweitern. Dafür bin ich meinen Auftraggebern sehr dankbar. Die Ergebnisse sind im Buch mit dem Titel Mediation zur Konfliktlösung auf Baustellen publiziert ³

Literatur

Speidel, Walter A. (2014): Mediation zur Konfliktlösung auf Baustellen. Konfliktmanagement bei Gebäudesanierungen. München, Grin Verlag.



Kontakt

Walter A. Speidel, Master of Arts in, Experte für Bau + Immobilie / Baukommunikation in KREUZPLATZ-MEDIATION® Zürich. Er ist Mediator SDM/SKW, Dozent und Publizist, Systemischer Supervisor und SVEB Erwachsenenbildner.

speidel@bluewin.ch
www.kreuzplatz-mediation.ch

Journal: Alle bisherigen Ausgaben und Einzelartikel der pm finden Sie online unter <https://elibrary.verlagoesterreich.at/journal/pm>

3) Walter A. Speidel, 2014.